Annual Report

2002

Laporan Tahunan

PT DUTA PERTIWI Tbk






Java Sea
N
To Soekarno-Hatta Airport
Taman Duta Mas
West Jakarta
North Jakarta
Mangga Dua Superblok
Roxy Mas Superblok
Cempaka MAs Superblok
Taman Permata Buana
Banjar Wijaya
Tomang
Central Jakarta
Plaza BII
East Jakarta
To Merak
Semanggi
Ambasador Kuningan Superblok
Permata Hijau Superblok
Kabupaten Bekasi
Cawang
To Cikampek
Fatmawati Mas Superblok
Kabupaten Tangerang
East Jakarta
South Jakarta
Kota Wisata
Legenda Wisata
Kabupaten Bogor
To Puncak
Kota Bunga



CONTENTS

Daftar Isi



PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), pengembang dengan diversifikasi usaha yang lengkap mulai dari proyek komersial berupa pengembangan sarana bisnis terpadu, perumahan, gedung perkantoran dan hotel, tercatat pada PT Bursa Efek Jakarta dan PT Bursa Efek Surabaya sejak November 1994. Proyek komersial yang dimiliki tersebar pada daerah pusat bisnis Jakarta sedangkan proyek perumahan yang dikembangkan terletak strategis dekat dengan jalan lingkar luar Jakarta.

Sebagai salah satu pengembang terkemuka, PT Duta Pertiwi Tbk dan anak Perusahaan telah mengembangkan tujuh proyek superblok yang berupa sarana bisnis terpadu, yaitu Superblok Mangga Dua (Ruko Mangga Dua, Apartemen Mangga Dua Court, ITC Mangga Dua, Mal Mangga Dua, Dusit Mangga Dua, Wisma Eka Jiwa, Jembatan Niaga I dan II, Harco Mas Mangga Dua), Superblok Roxy Mas (Ruko Roxy Mas, ITC Roxy Mas dan Apartemen), Superblok Cempaka Mas (Graha Cempaka Mas, ITC Cempaka Mas Mega Grosir, Ruko Cempaka Mas Mega Grosir), Superblok Ambasador Kuningan (Mal Ambasador, Apartemen Ambasador I dan II, ITC Kuningan),

PT Duta Pertiwi Tbk (DUTI), the most well diversified developer engage in commercial mixed use development, landed residential, office building and hotel, listed in Jakarta and Surabaya Stock Exchange in November 1994. Its commercial properties are scattered within the Jakarta CBD area and its landed residential properties are well located among the greater Jakarta area.

Exist among the most successful developer, PT Duta Pertiwi Tbk and its subsidiaries has developed seven superblocks, a combine mixed use commercial development, i.e. Mangga Dua Superblock (Ruko Mangga Dua, Apartemen Mangga Dua Court, ITC Mangga Dua, Mal Mangga Dua, Dusit Mangga Dua, Wisma Eka Jiwa, Jembatan Niaga I and II, Harco Mas Mangga Dua), Roxy Mas Superblock (Ruko Roxy Mas, ITC Roxy Mas and Apartemen), Cempaka Mas Superblock (Graha Cempaka Mas, ITC Cempaka Mas Mega Grosir, Ruko Cempaka Mas Mega Grosir), Ambasador Kuningan Superblock (Mal Ambasador, Apartemen Ambasador I and II, ITC Kuningan),



Superblok Fatmawati Mas (Duta Mas Fatmawati, ITC Fatmawati) dan Superblok Mangga Dua Surabaya serta yang terbaru Superblok Permata Hijau (Kanto Permata Hijau, Grand ITC Permata Hijau, Apartemen Grand Permata).

PT Duta Pertiwi Tbk dan anak Perusahaan juga telah mengembangkan proyek perumahan dan hotel beserta gedung perkantoran. Proyek perumahan meliputi Taman Duta Mas, Banjar Wijaya, Taman Permata Buana, Kota Bunga, Legenda Wisata dan Kota Wisata. Kota Wisata merupakan proyek kerjasama dengan beberapa mitra asing yaitu Marubeni dari Jepang, LG dari Korea dan Land and House dari Thailand.

Dua hotel yang dimiliki melalui anak perusahaan adalah Dusit Mangga Dua di Jakarta dan Dusit Balikpapan di Kalimantan Timur yang merupakan hotel bintang empat. Plaza BII merupakan gedung perkantoran yang dimiliki dan dikelola oleh anak perusahaan.

Fatmawati Mas Superblock (Duta Mas Fatmawati, ITC Fatmawati), Mangga Dua Surabaya Superblock and the latest one, Permata Hijau Superblock (Kanto Permata Hijau, Grand ITC Permata Hijau, Apartemen Grand Permata)

PT Duta Pertiwi Tbk and its subsidiaries has also developed housing or landed residential projects as well as hotel and office building. The housing projects include Taman Duta Mas, Banjar Wijaya, Taman Permata Buana, Kota Bunga, Legenda Wisata and Kota Wisata. Kota Wisata is a joint venture project with Marubeni of Japan, LG of Korea, Land and House of Thailand.

Two hotels owned by subsidiaries are the four stars Dusit Mangga Dua in Jakarta and Dusit Balikpapan in East Kalimantan. Plaza BII is the prestigious office building owned and operated by the subsidiary.



PT DUTA PERTIWI TBK

Project :
TAMAN DUTA MAS
MANGGA DUA SUPERBLOCK
ROXY MAS SUPERBLOCK
CEMPAKA MAS SUPERBLOCK
FATMAWATI MAS SUPERBLOCK
MANGGA DUA SURABAYA

Ownership	Company	Project
100%	PT Mustika Karya Sejati	Taman Permata Buana
100%	PT Perwita Marga Sakti	Ambasador Kuningan Superblok
100%	PT Pangeran Plaza Utama	Kota Bunga
100%	PT Saranapapan Ekasejati	Kota Bunga
100%	PT Sinarwisata Lestari	Dusit Balik Papan
100%	PT Sinar Wisata Lestari	Dusit Mangga Dua
80%	PT Royal Oriental	Plaza BII
60%	PT Sinarwijaya Ekapratista	Banjar Wijaya
50%	PT Matra Olahcipta	Permata Hijau Superblock
100%	PT Prestasi Mahkota Utama	Jati Asih
100%	PT Kurnia Subur Permai	Cibubur
100%	PT Misaya Propertindo	Legenda Wisata
29%	PT Mekanusa Cipta	Kota Wisata
29%	PT Putra Prabu Karya	Kota Wisata
29%	PT Anekagriya Buminusa	Kota Wisata
29%	PT Prima Sehati	Kota Wisata
29%	PT Kanaka Grahaasri	Kota Wisata



Bulan	Tertinggi	Terendah	Penutupan	Jumlah Transaksi *Stock Trading*	
Month	*Highest Rp.*	*Lowest Rp.*	*Closing Rp.*	Rp. Juta *Million Rp.*	Volume *Volume*
Jan	320	235	300	1.602,665	6.008.000
Feb	305	270	280	184,945	640.500
Mar	370	270	320	4.694,978	13.965.500
Apr	385	320	350	5.532,273	15.276.500
May	350	300	340	699,080	2.097.500
Jun	340	305	340	95,398	291.500
Jul	330	305	315	614,543	1.971.500
Aug	350	290	340	591,193	1.879.500
Sep	340	285	300	218,928	715.500
Oct	310	270	290	173,873	604.500
Nov	295	265	295	425,710	1.505.000
Dec	325	285	325	162,425	542.000

Perubahan Jumlah Saham / *Change in Number of Share*

Bulan *month*		Jumlah Saham *Number of Share*	Keterangan *Description*	Harga Saham Penyesuaian *Adjusted Share Price*
Nopember *November*	94	225.000.000	Penawaran Umum Perdana Initial Public Offering	3.150
Juli *July*	95	277.500.000	Konversi Obligasi Konversi Convertible Bond Conversion	-
Juli *July*	96	346.875.000	Saham Bonus 4:1 Bonus Share 1:4	1.750
Februari *February*	97	693.750.000	Pemecahan Nilai Nominal Stock Split	1.250
Maret *March*	97	1.387.500.000	Penawaran Umum Terbatas I Right Issue I	1.000

Kota Wisata

Rp Juta	2002	2001	2000
AKTIVA			
Kas dan setara kas	204.779	385.549	348.607
Persediaan	1.395.237	1.126.477	1.697.834
Tanah yang belum dikembangkan	588.439	865.560	805.843
Aktiva tetap - setelah dikurangi penyusutan	754.732	776.635	232.220
KEWAJIBAN & EKUITAS			
Total kewajiban	2.025.671	2.410.616	2.404.935
Hak minoritas atas aktiva bersih anak perusahaan	130.929	89.554	106.351
Ekuitas	1.545.588	1.263.601	1.221.916
LABA RUGI			
Pendapatan usaha	1.618.413	1.205.068	604.992
Laba kotor	802.305	571.253	381.782
Laba usaha	359.604	244.669	211.174
Laba sebelum pajak	316.827	44.125	127.000
Pajak penghasilan	30.145	18.903	24.266
Hak pemegang saham minoritas atas bagian laba (rugi) bersih pada anak perusahaan	41.194	-16.730	10.413
Laba (rugi) bersih	281.263	41.953	92.320
RATIO PERTUMBUHAN (%)			
Pendapatan usaha	34%	99%	54%
Laba usaha	47%	16%	48%
Laba bersih	570%	-55%	42%
RATIO USAHA (%)			
Laba (rugi) bersih terhadap pendapatan usaha	17%	3%	15%
Laba (rugi) bersih terhadap ekuitas	18%	3%	8%
RATIO KEUANGAN (%)			
Jumlah hutang terhadap jumlah ekuitas	52%	87%	124%



1999	1998	Rp in Million
		ASSETS
373.630	741.707	*Cash and cash equivalents*
1.528.025	1.445.543	*Inventories – net allowance for decline in value*
668.190	734.540	*Land for development*
239.158	252.859	*Property and equipments - net of accumulated depreciation*
		LIABILITIES & STOCKHOLDERS' EQUITY
2.036.526	2.391.307	*Total liabilities*
95.937	70.763	*Minority interest in net assets of subsidiaries*
1.129.596	1.064.450	*Equity*
		PROFIT & LOSS
391.703	432.428	*Sales and revenues*
247.434	234.930	*Gross profit*
142.346	111.937	*Income from operation*
109.027	32.446	*Income before tax*
18.707	20.390	*Income tax*
25.174	16.633	*Minority interest in net income (loss) of subsidiaries*
65.146	-4.577	*Net income (loss)*
		GROWTH RATIO (%)
-9%	-6%	*Sales and revenue*
27%	32%	*Income from operation*
Na	-112%	*Net income*
		OPERATING RATIO (%)
17%	-1%	*Net income to sales and revenue*
6%	-0%	*Net income to equity*
		FINANCIAL RATIO (%)
139%	185%	*Debt to equity*



	Fully Constructed (Ha)	Under Construction (Ha)	Raw Land (Ha)	Total (Ha)
Superblock	**10.40**	**0.77**	**22.67**	**33.84**
Mangga Dua	2.52			2.52
Roxy Mas	0.46		11.08	11.55
Cempaka Mas	6.46	0.38	3.91	10.75
Ambasaclor Kuningan	0.29	0.39		0.68
Fatmawati Mas	0.28			0.28
Mangga Dua Surabaya	0.38		3.98	4.36
Permata Hijau			3.71	3.71
Landed Residential	**11.64**	**42.70**	**663.67**	**718.01**
Banjar Wijaya	1.40	0.59	27.52	29.50
Taman Permata Buana	0.54	0.28	0.21	1.03
Kota Bunga	7.22	3.15	47.49	57.86
Jatiasih			87.84	87.84
Kota Wisata	2.24	22.69	264.89	289.82
Legenda Wisata	0.24	15.99	103.95	120.17
Cibubur			131.78	131.78
Other	**3.24**	**0.0**	**0.0**	**3.24**
Plaza BII	1.33			1.33
Dusit Balikpapan	1.91			1.91
Grand Total	**25.28**	**43.47**	**686.34**	**755.09**
Minority Interest	**2.41**	**16.35**	**200.93**	**219.69**
Grand Total Excl. Min. Interest	**22.86**	**27.13**	**485.41**	**535.40**







Sepanjang tahun 2002 pasar properti didominasi oleh pengembangan dan pembangunan pusat perbelanjaan dan ribuan unit apartemen ukuran kecil. Selama tahun 2002 saja, pusat perbelanjaan yang diluncurkan hampir mencapai satu juta meter persegi dan gedung-gedung baru tersebut akan selesai dibangun dalam dua tahun kedepan. Sedangkan unit apartemen ukuran kecil yang diluncurkan hampir mencapai 8.000 unit. Tampaknya para pengembang melihat peluang yang sangat selektif untuk bertahan dalam bisnis properti adalah melalui pusat perbelanjaan dan apartemen ukuran kecil.

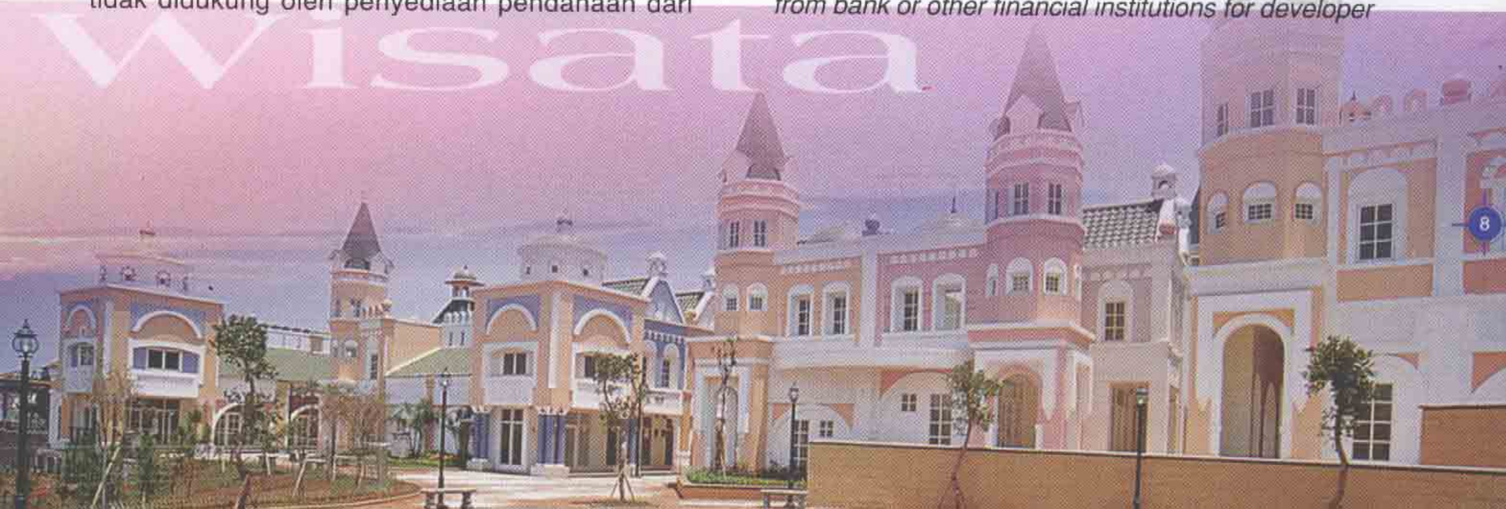
Real estate and property market in year 2002 remarked by domination of shopping centers spaces follow by thousands of small size apartment units. Almost one million sqm of shopping center buildings were introduced in year 2002 alone and these buildings projected to be completed in the next two years. And almost 8,000 units of small size apartment were launched in year 2002. Most developers acknowledge that shopping centers and small units apartment are amongst very few development opportunities remaining in the business.

Mayoritas ruang yang tersedia pada pusat perbelanjaan tersebut adalah untuk dijual dengan sertifikat kepemilikan strata title dengan harga jual rata-rata Rp 30 juta per meter persegi. Profil pembeli kebanyakan adalah para pedagang yang akan memperluas usaha mereka ataupun pendatang baru yang menyadari bahwa selama krisis peluang yang menarik untuk memulai usaha adalah dengan memiliki kios.

Most of the spaces available in the above mentioned shopping centers are sold with strata titled certificate with an average selling price Rp 30 million per sqm. The buyers came from similar profile of the existing traders who want to expand the business and new comers who during crises found that having a kiosk/small retail space is an attractive alternative to start a business.

Kenyataan seperti yang diuraikan diatas sayangnya tidak didukung oleh penyediaan pendanaan dari

Despite the fact as described above, funding facility from bank or other financial institutions for developer



bank ataupun lembaga keuangan yang ada. Kucuran dana untuk para pengembang masih sangat selektif. Kiat yang dilakukan oleh para pengembang untuk mengatasi masalah pendanaan ini adalah dengan melakukan penjualan dimuka atas proyek yang sedang dikembangkan. Usaha ini juga didukung dengan pengawasan yang ketat untuk menyelaraskan jadwal pembayaran dari para pembeli dan jadwal pembayaran kepada kontraktor.

KOMERSIAL

Selama tahun 2002, dua proyek komersial kami yaitu ITC Cempaka Mas Mega Grosir – pusat perdagangan grosir dan eceran dengan luas bangunan mencapai 329.000 meter persegi yang terletak dalam kawasan Superblok Cempaka Mas di wilayah timur Jakarta, dan Harco Mas Mangga Dua – pusat elektronik yang terletak dalam kawasan Superblok Mangga Dua di wilayah utara Jakarta, sudah mulai beroperasi. Sedangkan dua proyek komersial yang lain yaitu ITC Kuningan dengan luas bangunan 75.000 meter persegi yang terletak dalam kawasan Superblok Ambasador Kuningan di wilayah selatan Jakarta, serta Pusat Butik Lanjutan di ITC Mangga Dua – pusat perbelanjaan yang terkenal di Jakarta, telah mulai melakukan serah terima unit kios kepada para pembeli. Disamping itu dua proyek komersial yang baru telah diluncurkan yaitu Apartemen Ambasador II yang dibangun diatas ITC Kuningan dan Grand ITC Permata Hijau, sebuah superblok baru yang terletak di wilayah selatan Jakarta yang memadukan pusat perbelanjaan, apartemen dan ruko dalam satu kawasan diatas tanah seluas 3,7 ha.



Penawaran pusat perbelanjaan dari para pengembang lainnya yang berlomba untuk memasarkan proyeknya, mempengaruhi pula posisi perusahaan sebagai pemimpin dan pelopor pengembangan kios dalam pusat perbelanjaan. Perseroan harus menciptakan konsep baru dengan nilai tambah dan harga yang lebih kompetitif seperti yang kami kembangkan di Grand ITC Permata Hijau.

is still very selective. To solve this problem, developers have to pre-sale the project following by a tight supervision toward the cash flow to match customer installment of payment schedule with contractors payment schedule.

COMMERCIAL

During 2002, two of our commercial projects have started operation, i.e. ITC Cempaka Mas Mega Grosir – a wholesale and retail center with gross building area around 329,000 sqm located within the Cempaka Mas Superblock at the eastern part of Jakarta and Harco Mas Mangga Dua – an electronic center located within the Mangga Dua Superblock at northern part of Jakarta. While the other commercial projects, i.e. ITC Kuningan with 75,000 sqm of gross building area located within the Ambasador Kuningan Superblock at southern part of Jakarta as well as the Boutique Center extention on the fifth floor of ITC Mangga Dua, the most famous shopping center in Jakarta, have started handing over its kiosk unit to the buyers. Besides, two new commercial projects have been launched, i.e. Apartment Ambassador II developed on top of ITC Kuningan and the Grand ITC Permata Hijau, a new superblock located at the southern part of Jakarta with combine development of shopping center, apartment and shophouses in 3,7 ha of land area.

Supply of shopping centers from other developers effected the company's position as the leader and pioneer in development of kiosk in shopping center. The company then had to create new concept with more added value and more competitive pricing, just as what had been developed in the Grand ITC Permata Hijau.



PERUMAHAN

Permintaan atas perumahan masih berjalan seperti biasa. Pengembangan produk baru dan fasilitas untuk setiap proyek terus dilaksanakan untuk menambah nilai proyek dan kepuasan pembeli.

Kota Bunga sebagai tempat peristirahatan telah meluncurkan cluster baru yaitu Kota Air. Sedangkan cluster komersial di Legenda Wisata telah mulai beroperasi disamping peluncuran cluster-cluster baru perumahan yang lainnya. Terletak berseberangan dengan Legenda Wisata adalah Kota Wisata yang juga telah meresmikan beroperasinya "Kampoeng China" dalam kawasan "Kampoeng Wisata", sebuah komplek perkampungan dengan tema internasional sebagai pusat penjualan produk cindera mata, kerajinan tangan serta pusat makanan sesuai dengan tema kampung yang bersangkutan. Komplek ini juga dilengkapi dengan pusat rekreasi seperti "Global Park", "Jurassic Park" dan "London Bridge". Baik Legenda Wisata maupun Kota Wisata adalah komplek perumahan yang terkenal di wilayah timur Jakarta dan sudah menjadi daerah tujuan wisata.

HOTEL

Situasi politik dan ekonomi yang belum stabil tetap merupakan permasalahan pokok yang dihadapi negara dewasa ini. Terlepas dari permasalahan tersebut, Hotel Dusit Balikpapan yang berlokasi di Balikpapan, Kalimantan Timur masih dapat menikmati tingkat hunian 81% meskipun muncul pesaing baru. Sedangkan Hotel Dusit Mangga Dua mulai menapak dengan tingkat hunian 65%. Sejak awal tahun ini, manajemen kedua hotel Dusit tersebut telah ditangani oleh tim internal manajemen.

GEDUNG PERKANTORAN

Gedung perkantoran prestisius yang dimiliki anak perusahaan yaitu Plaza BII yang terdiri dari dua

HOUSING / LANDED RESIDENTIAL

Demand on housing is still running as usual. We continuously introduced product innovation as well as facilities for each project to create better value to the buyers.

A 'Kota Air'(Water City) was recently introduced by Kota Bunga a resort project within two-hour drive from Jakarta. The commercial center at Legenda Wisata started operations amidst launching of other new housing clusters. Across the street of Legenda Wisata, Kota Wisata started to operate the first village "Kampoeng China" in commercial center named "Kampoeng Wisata", an international villages complex facilitating as center of souvenirs and handicrafts as well as food center; each in accordance with the theme of the village. This complex is also equipped with recreation center "Global Park", "Jurassic Park", and "London Bridge". Both Legenda Wisata and Kota Wisata are well-known housing complex at the eastern part of Jakarta and has become tourist destinations.



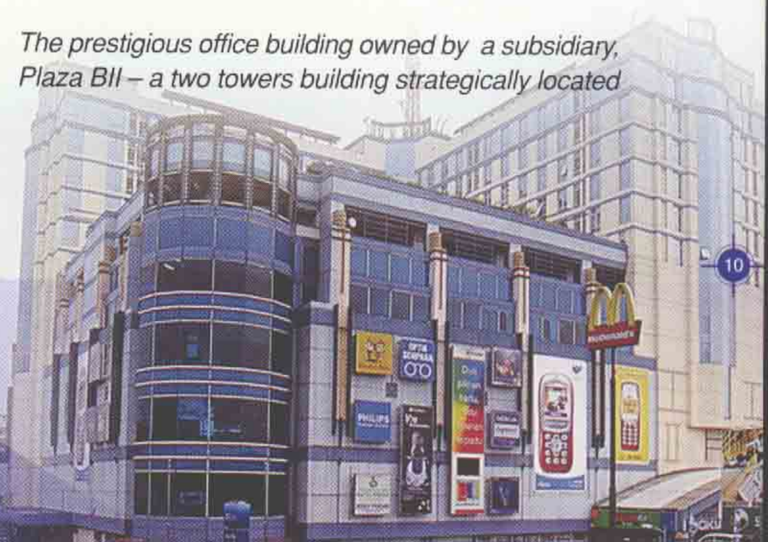
HOTEL

The unfavorable political and economic condition are still the main issue of the country. However, our Dusit Balikpapan in East Kalimantan still enjoy high occupancy level at 81% despite a new competitor that came into the market. The Dusit Mangga Dua began to enjoy much better occupancy level at 65%. Since the beginning of this year, the two Dusit hotels are managed by internal management team.

-

OFFICE BUILDING

The prestigious office building owned by a subsidiary, Plaza BII – a two towers building strategically located



ITC Roxy Mas



menara pada lokasi yang sangat strategis di kawasan segitiga emas, masih berhasil mempertahankan tingkat hunian sebesar 92% yang relatif stabil dari tahun ke tahun.

within the Golden Triangle area, maintains a stable yearly occupancy rate at 92%.

KILAS BALIK TAHUN 2002

Kuartal I:

- Peluncuran proyek Apartemen Ambasador II
- Berhasilnya penjadwalan ulang atas pinjaman sindikasi sebesar US$ 13 juta yang dipimpin oleh Mizuho Bank (sebelumnya Fuji Bank) untuk pembiayaan gedung Plaza BII.

HIGHLIGHT OF YEAR 2002

Quarter I:

- *Launching of Apartment Ambasador II*
- *A syndication loan amounted to US$ 13 million lead by Mizuho Bank (formerly Fuji Bank) was successfully rescheduled. The loan is for financing Plaza BII office building.*

ITC Fatmawati

Kuartal II:

- Berhasilnya penjadwalan ulang atas pinjaman Obligasi Duta Pertiwi II tahun 1997 sebesar Rp 425,65 miliar dan Obligasi Duta Pertiwi III tahun 1997 sebesar Rp 315,70 miliar
- Pembayaran cicilan I atas pokok Obligasi Duta Pertiwi II sebesar 20% dari nilai pokok
- Dimulainya serah terima bertahap atas unit kios di Harco Mas Mangga Dua

Quarter II :

- *Duta Pertiwi Bond II year 1997 amounted to Rp 425.65 billion and Duta Pertiwi Bond III year 1997 amounted to Rp 315.70 billion was successfully rescheduled*
- *The payment of first installment amounting to 20% of the principal of Duta Pertiwi Bond II*
- *Started handing over kiosk unit at Harco Mas Mangga Dua*

Kuartal III:

- Kerjasama melalui PT Matra Olahcipta untuk mengembangkan superblok baru di kawasan Permata Hijau, Jakarta
- PEFINDO memberikan peringkat "B+"atas Obligasi Duta Pertiwi II dan Obligasi Duta Pertiwi III
- Penutupan atap ITC Kuningan pada tanggal 25 Agustus 2002
- Pembayaran cicilan I atas pokok Obligasi Duta Pertiwi III sebesar 20% dari nilai pokok
- Pembayaran cicilan pokok yang dipercepat sebesar US$ 5 juta atas pinjaman sindikasi yang dipimpin oleh Mizuho Bank
- Kota Wisata meresmikan "Kampoeng China" pada

Quarter III:

- *Entered into a joint venture with PT Matra Olahcipta to develop new superblock in Permata Hijau, Jakarta*
- *PEFINDO credit rating agency Indonesia gave B+ for Duta Pertiwi Bond II and Duta Pertiwi Bond III*
- *ITC Kuningan held its topping off ceremony on 25 August 2002*
- *The payment of first installment amounting to 20% of the principal of Duta Pertiwi bond III*
- *Principal Prepayment of US$ 5 million toward the syndication loan lead by Mizuho Bank*
- *Kota Wisata held the grand opening of "Kampoeng*



tanggal 15 September 2002 sebagai bagian dari pusat komersial bernama Kampoeng Wisata yang merupakan kumpulan kios bernuansa perkampungan dunia sebagai pusat jajanan makanan maupun cendera mata

- Peluncuran Pusat Butik Lanjutan yang berlokasi di ITC Mangga Dua lantai lima

Kuartal IV:

- Harco Mas Mangga Dua mulai beroperasi
- Peluncuran Grand ITC Permata Hijau
- Penunjukkan kantor akuntan publik (KAP) Drs.Dedy Muliadi menggantikan KAP Hans Tuanakotta dan Mustafa

TINJAUAN KEUANGAN

Neraca

Kas dan setara kas menurun sebesar 47% dibandingkan dengan tahun 2001 disebabkan oleh peningkatan biaya operasional, pembayaran pinjaman dan pembayaran kepada kontraktor. Investasi meningkat 23% disebabkan oleh reklasifikasi pencatatan yang menyesuaikan dengan peraturan baru. Piutang usaha meningkat 46% karena adanya peningkatan penjualan atas tanah dan bangunan strata title. Pajak dibayar dimuka meningkat 189% karena peningkatan pajak penghasilan pasal 23 dan pajak pertambahan nilai.

Hutang bank dan lembaga keuangan menurun 28% karena adanya pembayaran utang yang jatuh tempo. Hutang obligasi menurun 27% karena adanya amortisasi pembayaran pokok sesuai dengan hasil



China" on 15 September 2002 as part of a new commercial center namely Kampoeng Wisata, an international village consisting of kiosk for food court and handicraft center

- *Launching of Boutique Center Extension on the fifth floor of ITC Mangga Dua*

Quarter IV:

- *Harco Mas Mangga Dua started to operations*
- *Launching of Grand ITC Permata Hijau*
- *Appointment of public accountant office (KAP) Drs. Dedy Muliadi to replace Hans Tuanakotta and Mustafa*



FINANCIAL REVIEW

Balance Sheet

Cash and cash equivalent decrease 47% in compare with the year 2001 due to increase of operating expense, payment of loan and payment to contractors. Investment increase 23% due to reclassification of account to adjust to the new regulation. Trade Account Receiable increase 46% as a result of increase in sales of land and building with strata tiltle. Prepaid tax increase 189% due to the increment of tax article 23 and value added tax.

Loan from banks and financial institutions decrease 28% due to payment of matured debt. Bonds payable decrease 27% due to payment amortization according to the result of restructure bond in year 2002. Trade



restrukturisasi obligasi tahun 2002. Hutang Usaha Pihak Ketiga meningkat 46% karena peningkatan jumlah proyek yang dikembangkan. Hutang Pajak meningkat 44% karena peningkatan penghasilan. Uang Muka Yang Diterima menurun 17% karena adanya pengakuan penjualan sehingga penerimaan dari pembeli yang bersangkutan masuk di pos Piutang Usaha. Kewajiban Lain-Lain meningkat 394% karena adanya hutang akibat penyertaan perusahaan untuk pengembangan proyek baru.

Account Payable to Third Parties increase 46% due to escalation on number of projects developed. Taxes Payable increases 44% due to the increment in revenue. Advances received decrease 17% caused by the sales recognition and this resulted the increase in Trade Account Receivable. Other Liabilities increase 394% due to the new liability as a result of investment for new project.

Laporan Laba Rugi

Penjualan dan pendapatan usaha meningkat 34% yang berasal dari peningkatan penjualan tanah dan bangunan strata title sebesar 31%, peningkatan penjualan tanah dan rumah tinggal serta ruko sebesar 64%, peningkatan penghasilan hotel sebesar 23%, serta peningkatan sewa dan lain-lain sebesar 52%.

Beban pokok penjualan juga mengalami peningkatan sebesar 29% sedangkan margin laba kotor meningkat menjadi 50% dari 47% di tahun 2001.

Beban usaha meningkat 36%, demikian juga margin laba usaha meningkat menjadi 22% dari 20% di tahun 2001.

Kondisi di atas ditambah dengan adanya kenaikan pada penghasilan bunga sebesar 26% dan hilangnya kerugian dari penurunan nilai investasi obligasi menyebabkan laba bersih mengalami peningkatan signifikan sebesar 570% jika dibandingkan dengan tahun 2001.

Statements of Income

Sales and revenues increase 34% due to 31% increase in sales of land and buildings with strata title, 64% increase in sales of land, houses and shophouses, 23% increase in hotel, and 52% increase in rental and others.

Cost of sales increase 29% while gross profit margin also increases to 50% versus 47% in year 2001.

Operating expenses increase 36% as well as operating profit margin increase 22% from 20% in year 2001.

Net income increases significantly by 570% compare to year 2001 due to the conditions mentioned above added by the increment of interest income at 26% and disappearence of loss on decrease in value of marketable securities.

TINJAUAN KEDEPAN

Perseroan akan menyelesaikan proyek komersial baru yang telah diluncurkan sesuai dengan jadwal

FUTURE OUTLOOK

The company commits to complete the newly launched commercial projects on schedule. And



yang direncanakan. Disamping itu perseroan juga akan mengembangkan proyek komersial yang baru jika situasi dan kondisi pasar memang memungkinkan.

subject to conducive market condition, more new commercial project will be introduced to the market.

Proyek perumahan tetap dikembangkan sesuai dengan rencana yang telah dipersiapkan. Serta tidak tertutup kemungkinan untuk menambah areal perumahan yang telah ada jika lokasi memang menjanjikan.

Housing projects are developed based on the master plan. New land bank will be added if the location is promising.

Dengan semakin kompetitifnya pasar properti, perseroan juga harus semakin kompetitif. Pengembangan area baru yang sesuai dengan permintaan pasar akan terus dilakukan agar perseroan tetap menjadi yang terbaik. Perseroan akan bertindak konservatif dan agresif pada saat yang bersamaan demi terpeliharanya prinsip 'sama-sama untung' baik bagi pembeli maupun perseroan karena keuntungan, keberhasilan serta mempertahankan reputasi yang baik juga merupakan tanggung jawab yang harus dipenuhi oleh perseroan.

As the property sector becomes more competitive, so does the company. To remain as a leader in the real estate development industry, the company has to continuing search for new areas of land to develop and meeting customer demands. The company has to be conservative and aggressive at the same time to aim the 'win-win solution' idea that means benefit for both customer and company since profitable, successful and first class reputation is the responsibility to be carried out.

Manajemen atas nama perseroan ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tidak terhingga kepada para pemegang saham, para pembeli, para karyawan serta semua pihak yang tetap setia mendukung perseroan dalam menjalani masa-masa yang semakin kompetitif ini. Perseroan menghargai dan tetap memerlukan dukungan dan kepercayaan dalam menjalani masa-masa mendatang yang penuh kompetisi.

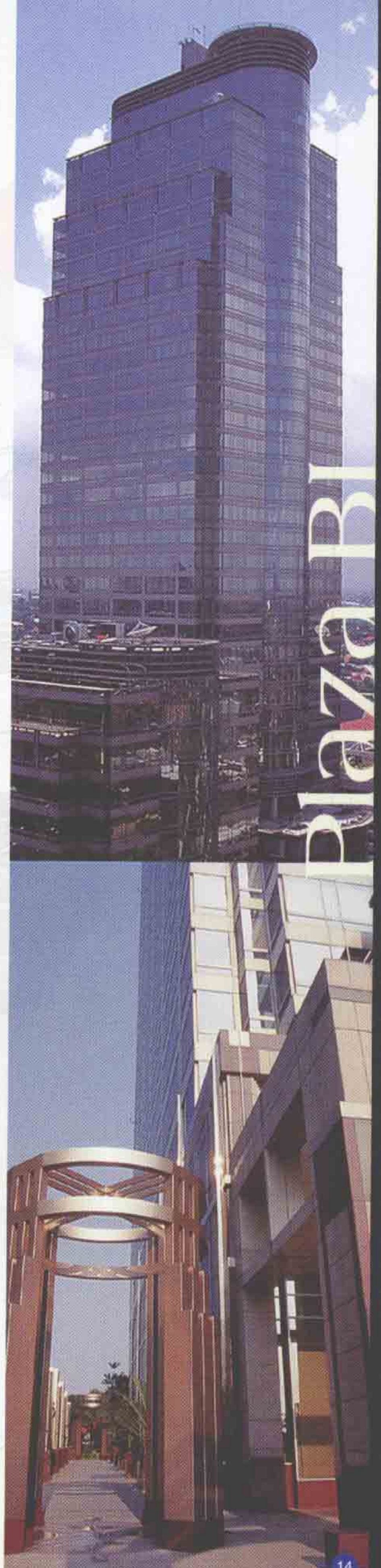
On behalf of the company, the management would like to thank the shareholders, buyers, employees and others who always support the company during this increasingly competitive market; these valuable support and confidence are of utmost value to the company.

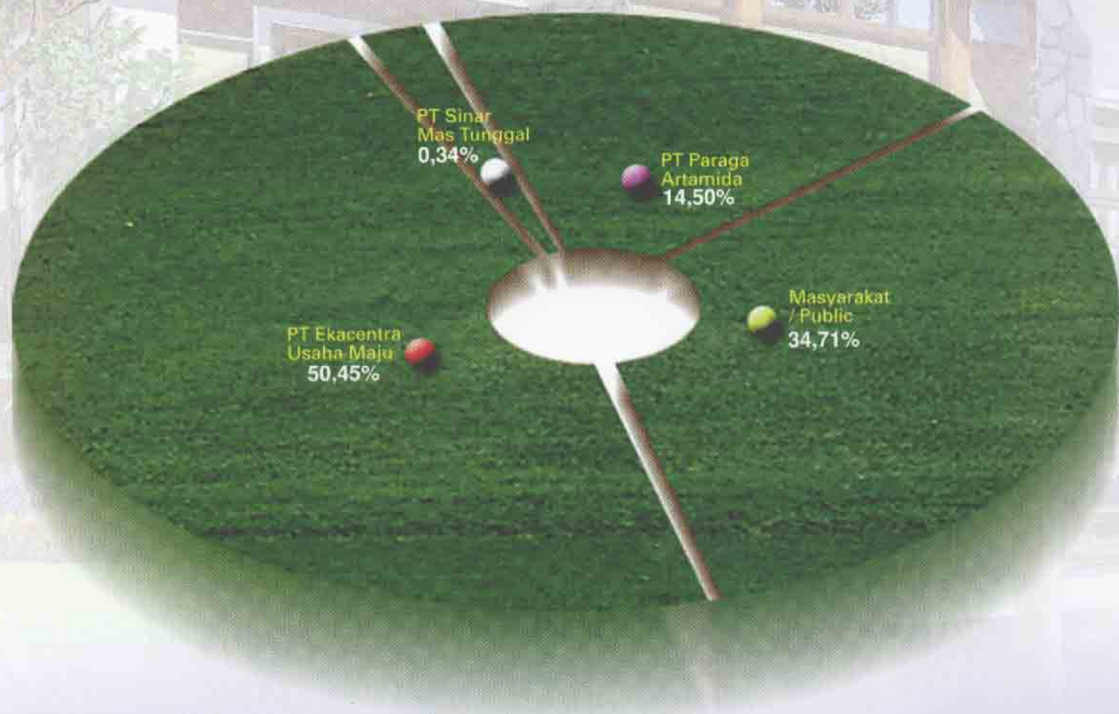
Muktar Widjaja

Direktur Utama
President Director

Teguh Ganda Wijaya

Komisaris Utama
President Commissioner

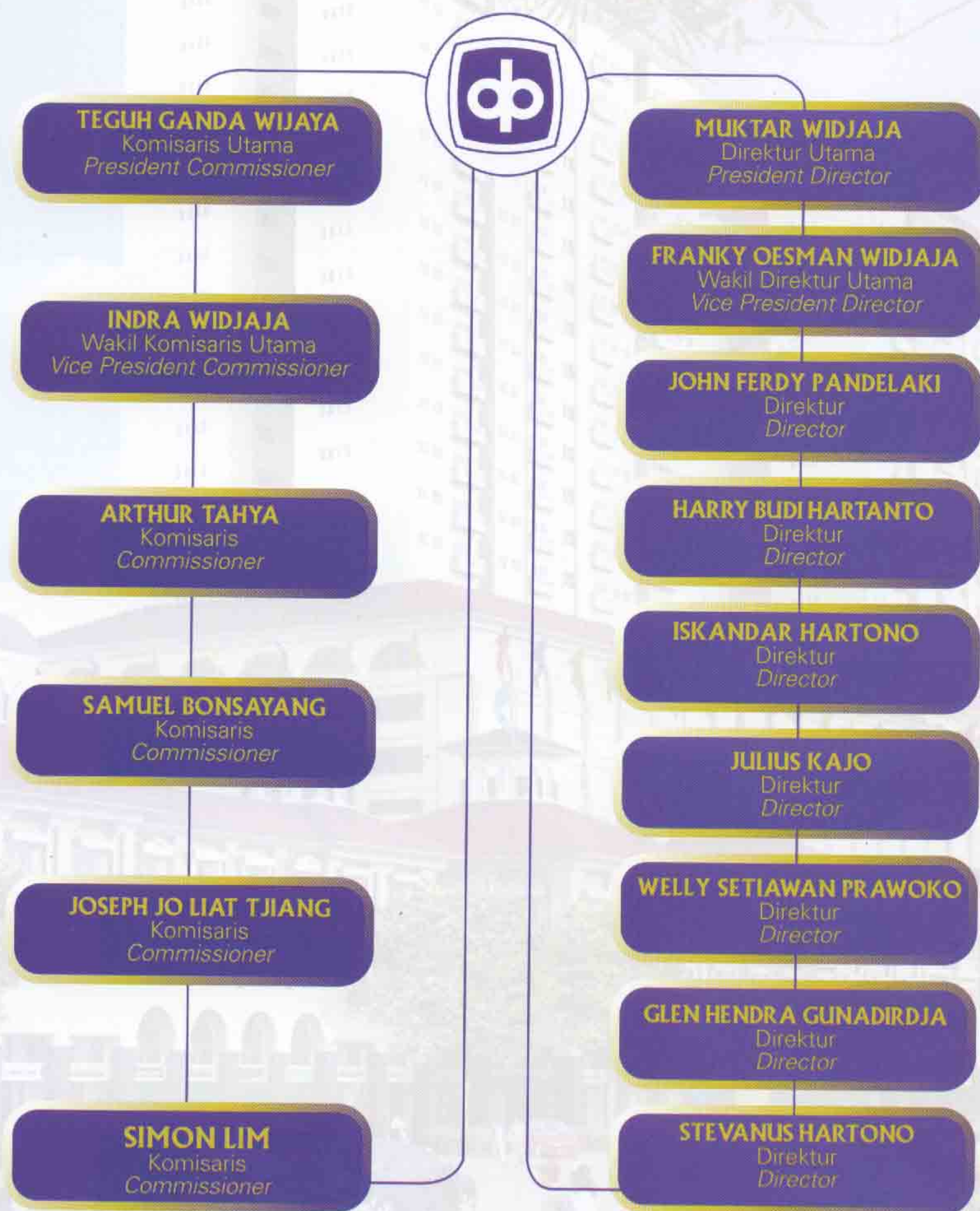



PT Sinar Mas Tunggal
0,34%
PT Paraga Artamida
14,50%
Masyarakat / Public
34,71%
PT Ekacentra Usaha Maju
50,45%

Kota Bu

DEWAN KOMISARIS & DIREKSI

Board of Commissioners & Directors



Permata Hijau

PEMBAGIAN DIVIDEN

Dividend Payment

Tahun Buku *Year*	Dividen Tunai Rp / Saham *Cash Dividend Rp / Share*	Total Dividen Rp Juta *Total Dividend Rp in Million*	Rasio pembayaran *Pay Out Ratio*
1994	115	31.913	37,6
1995	98	27.195	29,5
1996	20	27.750	28,9
1997	8	11.100	30,3
1998	0	0	0
1999	0	0	0
2000	0	0	0
2001	0	0	0